

## «Soziale Performance» von Immobilienportfolios messbar machen

*Wie steht es um die soziale Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios? SOSDA Social Sustainability Data will mit dem Benchmark 2025 erstmals empirische Antworten auf wichtige Fragen geben, die in der Öffentlichkeit und der Fachwelt kontrovers diskutiert werden. Antworten von Joëlle Zimmerli und Christian Brütsch.*



Joëlle Zimmerli, ist Geschäftsführerin der Zimraum GmbH



Christian Brütsch, ist Inhaber der Stratcraft GmbH

**Die soziale Nachhaltigkeit steht in der Immobilienwirtschaft bislang klar im Schatten der ökologischen Nachhaltigkeit. Investoren und Portfoliohalter fokussieren vor allem auf E von ESG. Das ist messbar. Wie fügt sich SOSDA in diese Betrachtung ein?**

Joëlle Zimmerli: Das E ist inzwischen gut verankert, aber die Immobilienwirtschaft muss sich auch gesellschaftlichen Herausforderungen stellen. Wir haben gesehen, wie lange es beim E gedauert hat, bis sich dank REIDA klare, relevante und messbare Kennzahlen durchgesetzt haben. Deshalb haben wir vor drei Jahren angefangen, mit einer «Koalition der Willigen» zu testen, wie wir das S operationalisieren könnten. Dazu haben wir mit einer kleinen Gruppe von Portfoliomanagern, Nachhaltigkeitsexperten und Verbänden angeschaut, welche Themen in ihren Aufgaben- und Einflussbereich fallen, was Asset Manager und Bewirtschafter umsetzen können, und wie die soziale Performance von Liegenschaften und Portfolios mit den verfügbaren Daten gemessen werden kann.



SOSDA misst die soziale Performance von Portfolios und Liegenschaften

**SOSDA liefert mit dem Benchmark 2025 erstmals empirische Antworten auf wichtige Fragen, die in der Öffentlichkeit und der Fachwelt kontrovers diskutiert werden. Wie steht es um die soziale Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios?**

Christian Brüttsch: Besser, als man angesichts der Medienberichterstattung und der politischen Kontroversen erwarten würde, und nicht nur wegen der Ergebnisse. Wir haben gesehen, dass wir die oft emotional geführten Diskussionen zur sozialen Nachhaltigkeit von grossen Immobilienportfolios empirisch erden und mit wenigen aber wesentlichen Kennzahlen auch fokussieren können.

**78 Prozent der Wohnungen im Datenpool sind gemäss der SOSDA-Definition bezahlbar, das heisst die Nettomiete macht weniger als ein Drittel des monatlichen steuerbaren Medianeinkommens in der jeweiligen Gemeinde aus. Im Neubau sind aber nur 48 Prozent der Wohnungen mit einem steuerbaren Medianeinkommen bezahlbar. Wie bewerten Sie diese Zahlen?**

Joëlle Zimmerli: Unser Anspruch ist nicht, die Zahlen zu bewerten, sondern Transparenz zu schaffen. Wir haben für den Benchmark zur Bezahlbarkeit mit

dem mittleren steuerbaren Äquivalenzeinkommen bewusst eine Messlatte gewählt, die die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Schweizer Haushalte konservativ misst und damit auch der eher tiefen Zahlungsbereitschaft Rechnung trägt. Wenn rund 76 Prozent der Wohnungen in institutionellen Portfolios für die Hälfte der lokalen Bevölkerung bezahlbar sind, heisst das: die Wohnraumversorgung funktioniert. Der verhältnismässig hohe Anteil an bezahlbaren Neubau-Wohnungen hat uns überrascht: Die Hälfte der Haushalte kann sich trotz hohen Land- und Baukosten knapp die Hälfte der Wohnungen leisten, die Institutionelle in den letzten 10 Jahren erstellt haben.

**90 Prozent der von SOSDA befragten Mieterinnen und Mieter sind mit ihrer Wohnung eher bis sehr zufrieden. Auch der Scope «Nachbarschaft» wird gut bewertet: 85 Prozent sind mit ihrem Wohnumfeld eher bis sehr zufrieden, 77 Prozent auch mit den nachbarschaftlichen Verhältnissen. Das sind sehr hohe Zustimmungswerte. Woran liegt denn die gegenwärtige Wohn-Unzufriedenheit, die sich täglich in den Medien spiegelt?**

Christian Brüttsch: Mieterbefragungen in der Schweiz sind oft sehr positiv. Die grosse Mehrheit der Mieter

schätzt ihre Wohnung, und die Daten zeigen, dass gute nachbarschaftliche Verhältnisse nicht nur bei Genossenschaften (92% zufrieden), sondern auch bei Institutionellen (76%) die Regel sind. Unsere Einschätzung ist, dass sich die Unzufriedenheit nicht auf das aktuelle Wohnverhältnis bezieht, sondern auf die Situation im Wohnungsmarkt, die vielen Menschen Sorgen bereitet: wer eine neue Wohnung sucht, hat heute mehr Qual als Wahl.

**Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen, der an Haushalte mit tiefen Einkommen vermietet wurde, variiert zwischen 30 und 50 Prozent. Das ist nach wie vor ein tiefer Wert. Wie lässt sich dieser erhöhen?**

Joëlle Zimmerli: Die Bewirtschaftung ist ein wichtiger Hebel. Sie kann aktiv dafür sorgen, dass der verfügbare preisgünstige Wohnraum an die Haushalte vermietet wird, die am ehesten darauf angewiesen sind. Wir messen den Anteil der neu vermieteten preisgünstigen Wohnungen, bei denen die Miete mehr als 20 Prozent des Bruttoeinkommens ausmacht. Die Ergebnisse beruhen auf einer sehr kleinen Datenbasis, sie haben also eher experimentellen Charakter. Um die Werte zu erhöhen, würde es reichen, weniger preisgünstige Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die sich mehr leisten können. Das heisst Eigentümer müssten Bewirtschafteter instruieren, nicht immer das geringste Risiko zu wählen und die Tragbarkeit gerade bei günstigen Wohnungen öfters auszureizen.

**Bei den Wohnungsgrössen, die sich direkt auf die Mieten auswirken, ist aber noch Luft nach «unten» drin. Nur 58 Prozent der Wohnungen sind gemäss der «Zimmer minus 1»-Regel belegt. Bei Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern liegt der Anteil bei gerade einmal 41 Prozent. Wie kann der Anteil der optimal belegten Wohnungen gesteigert werden?**

Christian Brüttsch: Um die Unterbelegung von Familienwohnungen zu reduzieren, gibt es einen direkten und einen indirekten Hebel: Die Bewirtschaftung kann bei der Erst- oder Wiedervermietung noch bewusster darauf achten, dass Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern wenn immer möglich an Familien vermietet werden. Der indirekte Hebel ist genauso wichtig: Damit mehr Familienwohnungen vermietet werden können, braucht es positive Anreize

für mehr Umzugsmobilität bei den Bestandsmietern, insbesondere der Generation 55plus. Diverse Studien zeigen, dass die Mobilität in dieser Altersgruppe steigt, wenn die Immobilienwirtschaft für diese Generation ein genügend breites und attraktives Angebot schafft. Um den Lock-In-Effekt zu brechen, braucht es aber auch die Politik: die Unterschiede zwischen Bestands- und Angebotsmieten sind heute so hoch, dass es sich für die wenigsten lohnt, aus ihrer Wohnung auszuziehen.

**Sind die Flächen einmal erstellt, lassen sich soziale Aspekte längerfristig nur noch bedingt beeinflussen. Wie wichtig ist die frühzeitige und massgeschneiderte strategische Planung einer sozial nachhaltigen Positionierung?**

Joëlle Zimmerli: Der wichtigste Parameter bei der Planung ist das Wohnungsangebot: mit einem guten Wohnungsmix kann die sozio-demografische Durchmischung beeinflusst werden, also welche Haushaltsformen und Lebensphasen angesprochen werden. Die Wohnflächen bestimmen massgeblich mit, wie die sozio-ökonomische Mischung funktioniert: mit knapp geschnittenen Wohnungen können Stückpreise reduziert und ein punkto Bezahlbarkeit breiteres Zielgruppenspektrum angesprochen werden. Wichtiger als Neubauprojekte ist aber der Umgang mit dem Bestand: Bei der Erneuerungsplanung wird die Frage nach der guten sozialen Mischung nicht oft genug gestellt, und oft nicht ernsthaft genug beantwortet: schlecht unterhaltene Liegenschaften, die nur noch mit dem tiefen Wohnungspreis punkten, sind gesellschaftlich oft genauso problematisch, wie Luxussanierungen.

**Eine wichtige Rolle der sozialen Nachhaltigkeit dürfte dort zu finden sein, wo der Markt zu unerwünschten Effekten führt. Nehmen beim heutigen Nachfrageüberhang solche Effekte wie Verdrängung und suboptimale Wohnraumallokation zu?**

Christian Brüttsch: Die SOSDA Kennzahlen eignen sich nur bedingt, solche Effekte zu untersuchen. Unser Ziel ist es, Transparenz zur sozialen Performance von Immobilienportfolios zu schaffen und aufzuzeigen, was institutionelle und gemeinnützige Wohnungsbestände für Mieter, Nachbarschaften und die Gesellschaft leisten. Die Aufschlüsselung der Bezahlbarkeits- und Belegungskennzahlen nach Bestand und Neubau zeigt, dass im Neubau mehr

Kleinwohnungen entstehen, das heisst, dass sich das Angebot an die heutige Haushaltsstruktur anpasst. Die Daten zeigen auch, dass neu erstellte Familienwohnungen mit vier oder mehr Zimmern effizienter belegt sind. Wir werden in den nächsten Monaten die Belegungsdaten genauer auswerten und hoffen auf empirische Erkenntnisse zur aktuellen Nutzung.

**Solange Immobilienentscheide Marktmechanismen unterworfen sind – und das dürfte alternativlos sein – führt das in der Regel zu Folgendem: Wenn ganze Quartiere attraktiver werden, lohnen sich auch Neupositionierungen von älteren Bestandsliegenschaften früher, indem höhere Erträge erzielt werden können. Führt dieses Phänomen zu noch mehr Gentrifikation?**

Joëlle Zimmerli: Auch diesen Effekt können wir mit den SOSDA-Kennzahlen nicht untersuchen. SOSDA misst die soziale Performance von Portfolios und Liegenschaften, das heisst der Fokus liegt bewusst auf der Eigentümerperspektive und der Frage: was kann ich mit meinen Liegenschaften und meinem Portfolio anders und vielleicht besser machen. SOSDA hilft Eigentümern, ihre Liegenschaften im lokalen, regionalen und nationalen Markt zu positionieren. Der Benchmark eignet sich nicht dazu, Dynamiken in bestimmten Quartieren zu analysieren.

**Der SOSDA-Datenpool für die Auswertungen umfasst 30 Portfolios mit rund 68'500 Wohnungen von 17 Eigentümerinnen, darunter Pensionskassen, Anlagestiftungen, kotierte Fonds und gemeinnützige Wohnbauträger. Wie wird sich SOSDA in nächster Zeit entwickeln?**

Christian Brüschi: Wir wollen mehr faktenbasierte Diskussionen zum Thema Wohnen, und dazu brauchen wir mehr Daten. Wir arbeiten aktuell daran, die Bereitstellung und Aufbereitung von Bewirtschaftungsdaten zu optimieren und den Datenpool auszuweiten, Wir werden im Mai die Vor-Registrierung für den Benchmark 2026 öffnen und Interessenten dabei unterstützen, interne Abläufe zu optimieren und Testdaten zu plausibilisieren. Unser Ziel ist es, den SOSDA-Benchmark in den nächsten zwei bis drei Jahren als Branchenstandard zu etablieren.

*Interview: Remi Buchschacher*

*SOSDA Social Sustainability Data ist ein von Zimraum und Stratcraft im Austausch mit Akteuren der Wohnungswirtschaft entwickeltes Framework zur Messung der sozialen Performance von institutionellen und gemeinnützigen Immobilienportfolios. Das Framework und der Datenpool schaffen die Grundlage für eine faktenbasierte Einordnung der sozialen Nachhaltigkeit des Schweizer Wohnungsbestands.*

*Weitere Informationen: [www.sosda.ch](http://www.sosda.ch)*

### *SOSDA Benchmark 2025*

